

HERALDO DE ARAGÓN, Domingo, 18 de noviembre de 2018

economía y negocios



El sector residencial es uno de los que despegan en este ejercicio, junto a la logística. ARÁNZAZU NAVARRO

El sector inmobiliario español espera cerrar un año de récord en España con la consolidación de su atractivo para los grandes inversores y los expertos calculan que puede terminar el ejercicio moviendo más de 12.000 millones de euros. La evolución es diferente por segmentos y Comunidades pero predomina la tendencia positiva. Baja ligeramente el interés por las oficinas y los centros comerciales y sube en logística y hoteles. Además, entra un segmento nuevo, la inversión en vivienda en alquiler ante las previsiones de aumento de la demanda. Estas son algunas de las claves del año para Rafael Arcas, socio de Financial Advisory Real Estate de Deloitte y Ana Amaro, consultora senior, que esta semana presentaron ante un grupo de inversores, promotores y otros 'players' del mercado en Zaragoza, el estudio 'Mercado inmobiliario en España' de la firma. En la capital aragonesa la logística tiene buenas perspectivas y empieza a invertirse en vivienda para alquiler, aunque a nivel de particulares.

España está registrando creci-

AÑO RÉCORD EN INVERSIÓN INMOBILIARIA

Los expertos confirman la mejoría del mercado con el alza del interés de los inversores por segmentos como la logística y la **vivienda en alquiler**, en un ejercicio en el que el sector residencial también se mantiene optimista

mientos que duplican la media europea en vivienda, de hasta el 15%. Pese a ello, el consultor no vio riesgo de burbuja. «Es el momento de comprar y queda recorrido», afirmó. Estos incrementos de dos dígitos en compraventas y precios se están registrando en Madrid y Barcelona y en capitales turísticas de costa, con inversión extranjera.

En Zaragoza las subidas interanuales en número de compraventas son de dos dígitos, un 17% en el tercer trimestre, pero los precios siguen a un dígito (5,7%), según los datos de otro estudio inmobiliario presentado esta semana, el de Miaragon.es que elabora el grupo Gamerin de la Universidad de Zaragoza.

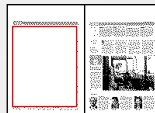
Entre los segmentos donde la inversión crece más es en logística. «Sigue muy contundente y se espera un año récord», explicó Arcas en las oficinas zaragozanas de Deloitte. Ahora se estaría produciendo una primera oleada de operaciones en Madrid y Barcelona, donde empieza a haber escasez, sobre todo en la capital ca-

talana. Ello ha hecho que Barcelona ya haya recuperado los precios de 2008. A Zaragoza cree que no llegará este impulso hasta una segunda fase, aunque el sector logístico se lleva ya el 21% de las inversiones inmobiliarias.

Por contra, en el caso de las oficinas el consultor apuntó que en España «ha bajado ligeramente el volumen de inversión» después de tres años en los que ha sido el segmento líder. Representan el 4% de las totales en Europa. Sin embargo, en Zaragoza las perspectivas son buenas para consultoras como CBRE que esperan que se cierren operaciones por 30.000 metros cuadrados este año y rozar así cifras precrisis, aunque queda 'stock' obsoleto.

Entre las oportunidades de inversión los expertos destacan la compra de vivienda en alquiler. «Nunca se había analizado como activo en inversión», reconoció Arcas, para el que esta situación era «una anomalía respecto a Europa, porque no existía este mercado en España». Una opción que buscan los grandes fondos.

Pasa a la página siguiente



Viene de portada

El aumento de la demanda de alquiler hace que crezca el interés por este segmento como inversión también para los particulares. En Zaragoza, «con el resurgir de la actividad económica se vio que había más personas que se independizaban», junto a profesionales que venían por trabajo por una temporada, explica Fernando Baena, presidente del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Aragón. El pequeño inversor que compra para alquilar opta por un piso «muy modesto», de unos 50.000 euros, que reforma para sacar un alquiler de 300 euros al mes, o por pisos de hasta 200.000 euros por los que puede pedir entre 700 y 800 euros al mes, calcula. Una forma de obtener rentabilidad por los ahorros. Destaca que el 35% de las compraventas se hacen con dinero en efectivo, según el informe de Miaron.es. Y dentro del colectivo de inversores, que un reciente estudio de Tecnocasa cifra en el 28% del total de los compradores de vivienda de Zaragoza, el 75,5% paga al contado. Mientras, los precios del alquiler están al alza en un mercado donde tradicionalmente no hay mucha oferta y menos en condiciones adecuadas.

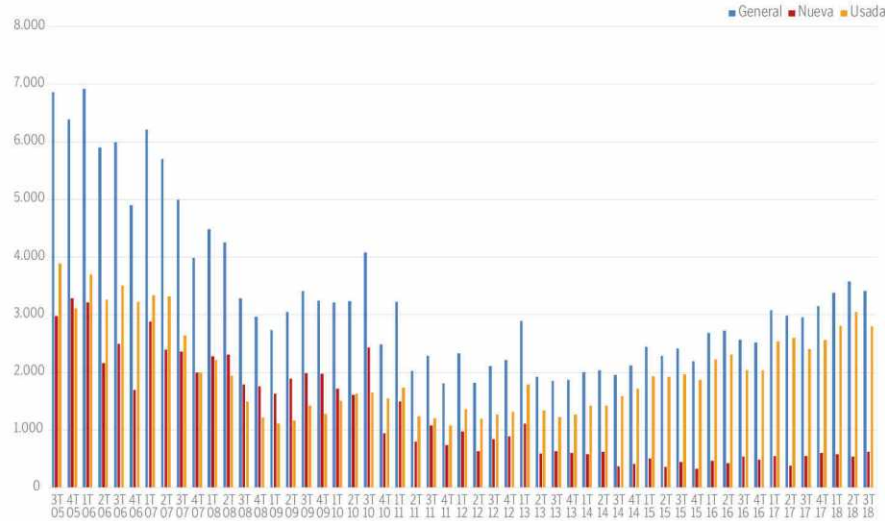
A la hora de comprar, los precios no registran en Zaragoza los incrementos de otras zonas. «Hemos pasado de que prácticamente no había mercado entre 2009 y 2014 a recuperarse hasta 2017 y desde entonces hay leves subidas de precios», resume Baena. Mantiene que es «un buen momento para comprar» porque la financiación sigue barata y el precio de los pisos se encuentra entre un 30% y un 40% por debajo del de 2007.

El año 2017 fue el mejor para la vivienda en España desde la crisis, con 532.000 transacciones, de las que 50.000 fueron de vivienda nueva, recoge Deloitte. Entre 2013 y 2017 se ha producido un crecimiento del 77% en el número de compraventas. Sin embargo, «queda mucho para que se acabe de normalizar», reconocen desde la consultora, teniendo en cuenta el desplome que supuso la crisis. Además, el 46% de las operaciones se concentran en Madrid, Barcelona, Alicante, Málaga y Valencia. La capital española copa un 26% del total de los nuevos desarrollos y 599 proyectos. Zaragoza ocupa el décimo puesto con 60 proyectos, el 2,5% del total.

Residencias de estudiantes

Entre las nuevas oportunidades de inversión, Deloitte incluye las residencias de estudiantes. «Hay muchos operadores europeos interesados en entrar porque no existen en España», al margen de las dirigidas por las órdenes religiosas o alguna universidad privada, apuntaron. Una vía para elevar la oferta de alquiler, ante la escalada de precios en Madrid y Barcelona y otras zonas que sufren la presión del alquiler turístico que dispara los precios.

B. ALQUÉZAR

Evolución de compraventas de vivienda registradas en Aragón

Fuente: Colegio de Registradores. Miaron.es.

HERALDO

VIVIENDA**El mercado vuelve a subir pero dentro de lo «razonable» en Zaragoza**

Los dos informes de vivienda presentados esta semana (Miaron.es y Deloitte) destacan la tendencia positiva del mercado inmobiliario en Zaragoza. Entre sus síntomas apuntan el aumento del peso de la obra nueva y el inicio de la subida de los precios, aunque lejos del incremento nacional. Desde 2013, la venta de pisos ha subido un 21% en Zaragoza, principalmente por el impulso de las viviendas de segunda mano, pero desde 2016 las nuevas promociones están impulsando la obra nueva, según Deloitte. Zaragoza se colocó en el 'top 5' de venta de viviendas nuevas en España con las 806 vendidas el año pasado, un 11% del total. La capital concentra el 70% de las operaciones. Los precios han subido desde finales de 2017 por el aumento de la demanda y la oferta reducida. En los últimos doce meses se han vendido 7.372 pisos en la provincia, según los datos del informe 'Mercado inmobiliario de Aragón' de Miaron.es presentados esta semana. La subida de precios se sitúa en un 5,57% en la comparación interanual, por encima del 4,56% de media en la comunidad. Por barrios, Delicias concentra el mayor número de viviendas de segunda mano entre las ofertas publicadas en los portales inmobiliarios con 726 viviendas y Miralbueno el de las más nuevas, con 98, según Deloitte, que calcula que se publican alrededor del 50% de los pisos en venta. Universidad-Romareda es la zona con los precios más altos para la segunda mano.

Luis Fabra, el director del grupo Gamerin de la Universidad de Zaragoza, añadió en su presentación algunas incertidumbres para los próximos meses por factores como los salarios, que no han subido;

el paro, que ha bajado su ritmo de descenso y los efectos de las semanas de incertidumbre por la polémica sobre el impuesto de las hipotecas, que retrasaron operaciones. Y alertó de que una subida de precios por encima del 6% podría sacar del mercado a compradores. En 2017 se vendieron en Zaragoza 9.965 viviendas, una cifra «razonable» por su volumen para Deloitte. En el tercer trimestre se firmaron 1.815 operaciones en la provincia, que aunque supusieron una bajada del 10,33% en tres meses, mantienen un alza del 8,10% interanual. La cifra en la comunidad se situó en 13.514 en los últimos doce meses, que Fabra vio positiva al acercarse al ideal de 15.000 compraventas al año, lejos de las más de 25.000 que terminaron en burbuja.

GARAJES**Los precios siguen al alza con un aumento del 17% en un año**

La compra de garajes avanza, tras tocar fondo en 2013. Está lejos de las cifras del 'boom' de la construcción pero «es el bien que refleja una mayor recuperación de todos», aseguró Luis Fabra, director de Gamerin. En el tercer trimestre se compraron 1.153 garajes en Aragón, que suman 5.291 en doce meses. Aunque se vendieron menos que tres meses antes, subieron las operaciones un 17,37% en un año, según los datos del Colegio de Registradores recogidos en su informe. Los precios siguen al alza con 1.110 euros el metro cuadrado, un 10,42% más en un año. «De media pueden estar en los 20.000 o 25.000 euros», apuntó Fernando Baena, presidente del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Aragón. En el centro los precios pueden llegar a los 50.000 euros y si se compran para alquilar se puede obtener una rentabilidad del 4%, calcula Baena.

TRASTEROS**En el tercer trimestre se vendieron 414 en la comunidad aragonesa**

Al igual que los garajes, las compraventas de trasteros también siguen al alza. En el tercer trimestre se vendieron 414 trasteros en Aragón, que suman 1.797 en los últimos doce meses. Pese al descenso respecto al trimestre anterior (-15,85%) las operaciones han aumentado un 20,44% en la comparación de los datos a doce meses. Los datos se encuentran todavía lejos de los 4.000 trasteros que se vendían en 2007 debido al elevado número de obra nueva.

LOCALES**Precios históricamente bajos en un segmento que no se recupera**

En Aragón se vendieron 295 locales comerciales entre julio y septiembre, un 7,23% menos respecto al trimestre anterior, según el informe de Miaron.es. En la comparación interanual el descenso fue del 30%, un dato que Fabra explicó porque el tercer trimestre de 2017 fue «el mejor de todos». Este año se han suscrito 1.219 compraventas en doce meses, un 2,87% menos en tasa interanual. Los precios siguen «históricamente bajos» con 930 euros el metro cuadrado de media en la comunidad, que suben a 1.054 euros en el caso de Zaragoza. Y pese a esta «oportunidad» siguen cayendo. En el último año el descenso es del 10,51%. «El local de barrio está muy muerto debido a que el comercio de proximidad se ha perdido», reconoce Fernando Baena. Si que habiendo actividad en las calles principales de los barrios como Delicias o Compromiso de Caspe, pero han cambiado los negocios

de uso comercial a servicios. «En el centro se venden muy pocos locales porque los propietarios no quieren», afirma. Su destino es el alquiler.

OFICINAS**Más empleados en menos espacio: más rentable y atrae talento**

En Zaragoza hay un millón de metros cuadrados de oficinas, de los que un 21% estarían libres, según Deloitte. Este porcentaje baja hasta el 14,76%, según consultoras inmobiliarias como CBRE, que se mostró en su último informe muy optimista sobre el volumen de este año. Las operaciones hasta el tercer trimestre ya habían superado las del año anterior, con 19.000 metros cuadrados alquilados. La mayoría de las empresas terminan instalándose en las nuevas áreas de negocio como Expo, Gómez Laguna e Isabel La Católica. Ambas consultoras coinciden en que el problema para alquilar los espacios vacíos de la zona centro, pese a ser los más demandados es que no tienen la distribución, servicios y equipamientos que piden las empresas. El 50% del espacio libre está en «edificios obsoletos» en el centro. El futuro de estas oficinas pasa por reformarlas hacia un modelo abierto, con zonas de 'coworking', según Deloitte. «Todo el mundo que no haga esto se va a quedar desfasado», advirtió el consultor Rafael Arcas. Además, este modelo permite rentabilizar el espacio al eliminar despachos, tener más empleados por metro cuadrado, y la modernización también sirve para retener talento, explicó. Eso sí, pensando siempre «en el tipo de empresa» y las necesidades de los trabajadores.

NAVES**Las grandes operaciones en Plaza animan al sector**

En Aragón se vendieron 429 naves industriales en los últimos doce meses, un 12,89% más en la comparación interanual, según los datos del tercer trimestre del informe del mercado de Miaron.es. Por su parte, el informe de Deloitte destaca que Zaragoza es una de las zonas con mayor crecimiento de este segmento, que concentra el 21% de las inversiones del sector inmobiliario. El 70% de la demanda se sitúa en el eje Madrid-Barcelona y la mayoría de las empresas busca naves de entre 1.000 y 5.000 metros cuadrados. Entre las operaciones destacadas cita la reciente de la firma de logística textil Jevaso - que tiene a Inditex entre sus clientes -, que adquirió al grupo Porcelanosa su nave en el polígono zaragozano Plaza, en una parcela de 41.500 metros cuadrados.